



De Gemeenteraad
Postbus 8
3300 AA Dordrecht

Dordrecht, 14 januari 2025

Betreft: bezwaar 18^e herziening Dubbeldam, locatie Oranjekwartier, **kenmerk 01649156**

Geachte dames, heren,

Aanleiding:

Als eigenaar van mijn woning aan de Dubbeldreef in Dordrecht, in de wijk Dubbeldam, ben ik begin 2023 op de hoogte gebracht door woningcorporatie Trivire over hun sloop- en nieuwbouwplannen voor de woningen tegenover onze woning.

De straat, Dubbeldreef (voorheen Dubbelstraat), bestaat uit woningen welke gebouwd zijn rond de jaren '20 met aan de ene zijde sociale huurwoningen en aan de andere zijde koopwoningen. Waaronder mijn koopwoning.

Volgens de woningcorporatie Trivire zouden de sociale huurwoningen niet meer voldoen aan de huidige bouwtechnische, energetische en woonkwaliteit-eisen, daarom wil zij deze woningen slopen om er nieuwe woningen voor terug te plaatsen.

Tussen de aankondiging van deze plannen en de publicatie van het bestemmingsplan ('18e herziening Dubbeldam, locatie Oranjekwartier') hebben er een aantal informatieavonden plaatsgevonden.

Deze vorm van bewonersparticipatie was voornamelijk gericht op de bewoners van de huurwoningen.

In eerste instantie werden omwonenden 'door een fout' niet eens uitgenodigd voor deze informatieavond.

Mijn zorgen en bezwaren voor de aangekondigde sloop- en nieuwbouw recht tegenover onze woning zijn hiermee niet weggenomen.

Mijn bezwaren tegen de voorgenomen sloop- en nieuwbouwplannen zijn:

1. Trillingshinder, groot risico op schade

Mijn woning is gebouwd in 1923. In die tijd werden woningen nog niet ondersteund door geheide palen, maar door gemetselde stenen ondersteuning.

Dat maakt de woning kwetsbaar voor trillingen van buitenaf. Dit is in de afgelopen 20 jaar gebleken door een verkeersdrempel voor de deur welke veel scheuren en verzakkingen heeft veroorzaakt door zwaar verkeer dat hier overheen reed. Deze drempels zijn in het afgelopen jaar verwijderd, maar bij zwaar verkeer worden er nog steeds trillingen veroorzaakt.

Met deze ervaringen heb ik er geen vertrouwen in dat de voorgenomen sloop- en nieuwbouw zonder schade aan mijn woning zal plaatsvinden.

Deze zorg heb ik gedeeld tijdens de informatieavonden en met een schrijven op 26 april 2022 welke als bijlage onlosmakelijk aan dit schrijven is gevoegd. Als reactie wordt er

aangegeven dat er een pad achter de nieuw te bouwen woningen komt voor het bouwverkeer. Voor de nieuw te bouwen woningen wordt gebruik gemaakt van een boortechniek in plaats van heien.

Dit is geen geruststelling omdat:

Door de afsluiting van de achterliggende straat, de Damstraat, de Dubbeldreef de enige doorgaande straat is waardoor er, ondanks een alternatief pad voor zwaar vrachtverkeer, toch intensiever gebruik van zal worden gemaakt.

Tevens leert de ervaring van een eerder nieuwbouwproject aan het einde van de straat twee jaar terug, dat vrachtwagens aan het begin van de straat werden gelost en vervolgens en met een hobbelige heftruck het zware materiaal meerdere malen door de straat werd gereden wat even goed trillingen veroorzaakte net als een zware vrachtwagen die door de straat rijdt

Ook boringen geven trillingen waardoor er een groot risico ontstaat op schade aan onze woning.

2. Niet onafhankelijk:

De toezegging van een opnamerapport voor- en na de bouw is voor ons niet geruststellend aangezien dit geen onafhankelijke rapportage betreft en dit een hoog 'slager die zijn eigen vlees keurt' gehalte betreft.

3. Verstoring woon- en leefklimaat, geluidsoverlast

Ik hebben in december 2021 mijn woning aan de Dubbeldreef gekocht vanwege het rustige en historische karakter. Zo is de Dubbeldreef, voorheen Dubbelstraat een van de oudste straten van de wijk Dubbeldam. Ik kwam hiervoor uit een situatie waar ik twee jaar in het drukke Centrum van Rotterdam heb moeten wonen. De rust en het historische karakter van de woning en de straat hebben mijn doen besluiten deze woning aan te schaffen. Een verstoring van het woon- en leefklimaat gepaard gaande met de nodige geluidsoverlast, zullen een negatief effect hebben op mijn gezondheid.

De sloop- en nieuwbouwplannen veroorzaken een jarenlange verstoring van het straatbeeld en mijn woongenot;

In de eerste fase zal er veel beweging zijn van zwaar verkeer door verplichte verhuizingen van de huidige bewoners van de huurwoningen.

Vervolgens komen er 'tijdelijke huurders' (mogelijk anti-kraak) waardoor de leefbaarheid en veiligheid onder druk komt te staan. Bovendien neemt in deze periode verloedering van de straat toe.

Wanneer ook zij weer zijn verhuisd zal de inrichting van de straat veranderen door het plaatsen van bouwhekken wat tevens gevolgen heeft voor de parkeercapaciteit.

Naast parkeerproblemen en een verminderde bereikbaarheid, zal vanaf dat moment ook de geluidsoverlast van start gaan door de sloop- en nieuwbouw werkzaamheden.

Geluidsoverlast waarmee wij als omwonenden de gehele periode mee te maken krijgen, niet een paar dagen of een week, maar volgens de planning anderhalf jaar (tussen mei 2027 en december 2028).

4. Onacceptabel

Door de plannen van woningcorporatie Trivire wordt er van mij verwacht dat ik deze lange periode van overlast zonder enige vorm van compensatie accepteren. Dit is niet het geval. Ik zal een dermate impact op mijn persoonlijke levenssfeer niet accepteren. Mede gelet op de voornoemde versturende factoren.

Bovengenoemde bezwaren zijn daarbij onvoldoende meegenomen of concreet uitgewerkt in de plannen.

Resume: (waar ik mijn zorgen uit, geldt ook mijn bezwaar)

1. Mijn zorgen over verstoring woon- en leefklimaat door sloop- nieuwbouw zijn onvoldoende weggenomen;
2. Mijn zorgen over (onherstelbare) beschadiging aan mijn woning, door sloop- nieuwbouw, is onvoldoende weggenomen;
3. Mijn zorgen over de (tijdelijke) herhuisvesting van de sloopwoningen en de daaruit mogelijke overlast met als gevolg mogelijke achteruitgang van de sociale cohesie in de Dubbeldreef;
4. Gelet op bovenstaande wil ik mijn zorgen uiten over mogelijke gevolgen voor mijn gezondheid.

Tijdslijn:

Januari 2023 bijeenkomst voor omwonenden.

Omdat de bewoners van de Dubbeldreef door een fout in de bezorging hiervoor niet waren uitgenodigd, is met hen later een afspraak gemaakt.

23 Augustus 2023 woningcorporatie Trivire gaat samenwerking aan met projectontwikkelaar Trebbe.

Oktober 2023: inbreng van bewoners opgehaald.

10 september 2024, bestemmingsplan gedeeld met bewoners

4 december bekendmaking bestemmingsplan via publicatie.

Planning:

Bewoners verhuizen in april-mei 2027 van Dubbeldreef naar nieuwe woningen op fase A Sloop fase B (Dubbeldreef): mei 2027 – november 2027

Bouw fase B (Dubbeldreef): december 2027- december 2028

Bewoners verhuizen ongeveer in december 2028 naar de nieuwe woningen in fase B (Dubbeldreef)

Deze planning kan afwijken i.v.m. de natuurwet omdat er ook egels en vleermuizen in het gebied aanwezig zijn.

Bijlagen:

1. Inzage bestemmingsplan: https://zoek.officiëlebekendmakingen.nl/gmb-2024-508865.html?utm_campaign=20241205&utm_source=attenderingsmakelaar&utm_medium=email&utm_term=gemeente+dordrecht&utm_content=over+uw+buurt
2. Raadsinformatiebrief van loco-burgemeester aan gemeenteraad: <https://raad.dordrecht.nl/Documenten/ONGETEKEND-RIB-Ontwikkeling-Oranjekwartier-in-Dubbeldam.pdf>
3. Bewonersinformatiebrieven (voor huurders) vanuit woningcorporatie Trivire: <https://raad.dordrecht.nl/Documenten/Oplegnotitie-bewonersparticipatie-18e-en-19e-herziening-Dubbeldam-locatie-Oranjekwartier.pdf>
4. Schrijven aan Trivire 26 april 2022

Uw bericht zie ik met belangstelling

Met vriendelijke groeten,

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Stichting Trivire

t.a.v. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Dordrecht, 26 april 2022

Betreft: renovatie/sloop huurwoningen Dubbeldreef Dordrecht

Geachte [REDACTED],

In de nieuwsbrief van januari 2022 heeft de Stichting Trivire haar huurders de uitkomsten van de persoonlijke gesprekken (november 2021) medegedeeld betreffende de toekomst van de huurwoningen aan onder andere de Dubbeldreef in Dordrecht. Hierbij gaf u aan wat was opgevallen.

Als eerste wordt aangegeven dat Trivire de huurwoningen aan moet pakken om te zorgen voor energiezuinige woningen die ook in de toekomst passen in de wijk. Tevens licht u toe dat er bij de besluitvorming wordt gekeken naar drie mogelijkheden t.w.:

1. Renovatie in bewoonde staat
2. Renovatie in onbewoonde staat
3. Sloop

Daarbij wordt volgens de nieuwsbrief toegevoegd, dat de aanpak per straat kan verschillen en dat de uitkomst (beslissing) van de afweging voor de zomer van 2022 zal vallen.

De reden dat ik u dit schrijven doe toekomen is als volgt;

1. Ik ben bewoner van de Dubbeldreef te Dordrecht en bezit een eigen woning in genoemde straat
2. De wooneigenaren in deze straat (ik kan alleen over deze straat oordelen), zijn niet meegenomen in de voortgang van het traject zoals in de bovenstaande drie mogelijkheden benoemd
3. In de correspondentie met de bewoners van de huurwoningen lees ik nergens dat er rekening is gehouden met de wooneigenaren en hun bezit in de directe omgeving van de huurwoningen waar mogelijk ingrijpende veranderingen aan gaan plaatsvinden
4. Er is geen inspraak geboden aan de wooneigenaren in de directe omgeving van de huurwoningen waar mogelijk ingrijpende veranderingen aan gaan plaatsvinden
5. Ik deel u op voorhand mede dat ik bezwaar heb tegen een ingrijpende verandering van de karakteristieke uitstraling van de Dubbeldreef te Dordrecht. Een uitstraling waarbij ingrijpende veranderingen direct negatief gevolg kunnen hebben voor de waarde van het bezit van de aldaar wonende huiseigenaren
6. Met betrekking tot de Dubbeldreef te Dordrecht geldt conform RVV C07 het verbod voor alle vrachtverkeer (zie afbeelding pagina 2)
7. Met betrekking tot punt 6 kan ik u mededelen dat dit verbod onder andere verband houdt met het feit dat een groot deel van de woningen niet onderheid zijn, maar gebouwd zijn op zogenaamde stempels. Dit houdt in dat deze woningen zeer gevoelig zijn voor bodemtrillingen in de ruimste zin.

8. Gelet op punt 7 kan ik u mededelen dat ook mijn woning als zodanig is opgebouwd en ik een bouwkundige rapportage heb laten opmaken. Mocht u besluiten tot bouwactiviteiten aan de huurwoningen in het bezit van de Stichting Trivire op de Dubbeldreef te Dordrecht die direct of indirect negatief gevolg(en) zal/zullen hebben op directe dan wel indirecte wijze op de bouwkundige staat van de woning in mijn bezit op pandnummer [REDACTED], dan zal ik mij genoodzaakt zien de kosten tot herstel in oude staat van mijn woning zoals deze was voor genoemde werkzaamheden, verhalen op de Stichting Trivire te Dordrecht dan wel de opdrachtgever van de werkzaamheden.
9. Mogelijke waardedaling van mijn woning aan de [REDACTED] welke direct dan wel indirect het gevolg zijn van infrastructurele wijzigingen (sloop/nieuwbouw) in de direct omgeving hiervan, zullen mij ook noodzaken tot een onderzoek tot verhaling van het waardeverschil op de Stichting Trivire dan wel de opdrachtgever van de wijzigingen in de huidige omgevingsituatie.

Uiteraard ben ik bereid tot een dialoog met u over de mogelijke gevolgen van de uitkomst van de beslissing van uw afweging zoals benoemd op pagina 1.

Uw bericht zie ik met belangstelling tegemoet,

Met vriendelijke groeten,

[REDACTED]



STADSWINKEL

Ingekomen

d.d.:

15 JAN. 2025

GEMEENTERAAD / OORDRECHT

Postbus 8

3300 AA Porphyry

Noot

**In dit document zijn gedeeltes onleesbaar gemaakt
op grond van artikel 5 van de Wet open overheid:**

- Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (naam)
- Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (adresgegevens)
- Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (handschrift)
- Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (e-mail)
- Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo